



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL VEINTIUNO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS, FUNGE COMO JUEZ SEGUNDO CIVIL LA LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA. CONSTE.

### SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **tres de marzo de dos mil veintidós**

**VISTO S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1491/2019** que en la vía de Juicio Civil Especial (**DESAHUCIO**) promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* por conducto de sus representantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a que se dicta bajo los siguientes:

#### CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que:

***“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.***

***Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.***

Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contrato de arrendamiento sobre inmueble, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de desahucio fundada en un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se encuentra dentro de la

jurisdicción a que pertenece este juzgado dándose así el supuesto de la norma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Atendiendo a la vía especial en que ha accionado la parte actora y acorde una interpretación sistemática de los artículos 1o., 14, 16 párrafo primero y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como los artículos 8o., punto 1, y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, adoptada en la ciudad de San José de Costa Rica (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 1981), se advierte el reconocimiento de la garantía de debido proceso legal, la cual implica que en la administración de justicia, se deben cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, y por ende realizarse en los plazos y términos que fijen las leyes; de tal manera que es derecho fundamental, el que la ley que se solicite aplicar, haya sido expedida por un órgano legislativo competente para legislar, de conformidad con el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En ese sentido, como por la adición a la fracción XXX del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, llevada a cabo mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de septiembre de dos mil diecisiete, corresponde al Congreso General la facultad exclusiva para expedir la legislación única en materia procesal civil y familiar, es evidente que las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, contenidas en el decreto 313 expedido por el Congreso del Estado, que se publicó en el Periódico Oficial del Estado con fecha once de junio de dos mil dieciocho, invade la esfera competencial del Congreso General, sin que se pueda entender que la facultad de llevar a cabo las reformas al código adjetivo civil, se trate de una materia reservada al Congreso del Estado.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Tampoco, se debe entender que se reservó al Congreso del Estado, la facultad para emitir reformas al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, porque en el artículo quinto transitorio, del decreto por que se reforman y adicionan los artículos 16, 17 y 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en Materia de Justicia Cotidiana (Solución de Fondo del Conflicto y Competencia Legislativa sobre Procedimientos Civiles y Familiares), publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de septiembre de dos mil diecisiete, se determinó que la legislación procesal civil y familiar de la Federación y de las entidades federativas continuará vigente hasta en tanto entre en vigor la legislación a que se refiere la fracción XXX del artículo 73 constitucional, y que deberán concluirse y ejecutarse los procedimientos iniciados y las sentencias emitidas con fundamento la legislación procesal civil y familiar de la Federación y de las entidades federativas, conforme a la misma.

Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que indica que todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro persona, y que incluso la autoridad jurisdiccional, está facultada para inaplicar las normas generales que, a su juicio, considere transgresora de los derechos humanos contenidos en la propia ley fundamental y en los tratados internacionales de los que México sea parte.

De esta manera es que, **realizando el control de convencionalidad ex officio esta juzgadora determina no aplicar las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, contenidas en el decreto 313 expedido por el Congreso del Estado, que se publicó en el Periódico Oficial del Estado, con fecha once de junio de dos mil dieciocho, porque a partir del quince de septiembre del año dos mil diecisiete, fecha**

de entrada en vigor de la reforma constitucional al artículo 73 fracciónXXX Constitucional,para asegurar el debido proceso con la aplicación de las leyes correspondientes, los jueces solo pueden aplicar para tramitar válidamente los juicios, reformas o adiciones que expida el Congreso de la Unión, pues ninguna otra autoridad puede expedir válidamente leyes procedimentales, como en este caso.

Da sustento al criterio expuesto la tesis aislada P. LXVII/2011(9a.), emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Décima Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, página quinientos treinta y cinco, Materia Constitucional, con número de registro digital 160589 del rubro y texto siguiente:

**"CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD.** De conformidad con lo previsto en el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro persona. Estos mandatos contenidos en el artículo 1o. constitucional, reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio de 2011, deben interpretarse junto con lo establecido por el diverso 133 para determinar el marco dentro del que debe realizarse el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial, el que deberá adecuarse al modelo de control de constitucionalidad existente en nuestro país. Es en la función jurisdiccional, como está indicado en la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1o. constitucionales, en donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior. Si bien los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 105 y 107 de la Constitución), sí están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia."

De igual manera, sustenta lo anterior la Tesis Aislada P. LXX/2011 (9a.), emitida por el Pleno de la Suprema Corte de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Justicia de la Nación, correspondiente a la Décima Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Página quinientos cincuenta y siete, Materia Constitucional, con número de registro digital 160480 que a continuación se transcribe:

**"SISTEMA DE CONTROL CONSTITUCIONAL EN EL ORDEN JURÍDICO MEXICANO.** Actualmente existen dos grandes vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano, que son acordes con el modelo de control de convencionalidad *ex officio* en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial. En primer término, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación con vías directas de control: acciones de inconstitucionalidad, controversias constitucionales y amparo directo e indirecto; en segundo término, el control por parte del resto de los jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. Ambas vertientes de control se ejercen de manera independiente y la existencia de este modelo general de control no requiere que todos los casos sean revisables e impugnables en ambas. Es un sistema concentrado en una parte y difuso en otra, lo que permite que sean los criterios e interpretaciones constitucionales, ya sea por declaración de inconstitucionalidad o por inaplicación, de los que conozca la Suprema Corte para que determine cuál es la interpretación constitucional que finalmente debe prevalecer en el orden jurídico nacional. Finalmente, debe señalarse que todas las demás autoridades del país en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de aplicar las normas correspondientes haciendo la interpretación más favorable a la persona para lograr su protección más amplia, sin tener la posibilidad de inaplicar o declarar su incompatibilidad."

Igualmente, norma el criterio, la tesis Jurisprudencial 1a./J. 4/2016 (10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I, Materia Común, página cuatrocientos treinta, con número de registro digital 2010954 que es del rubro y texto que sigue:

**"CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO. CONDICIONES GENERALES PARA SU EJERCICIO.** La autoridad judicial, para ejercer el control *ex officio* en los términos establecidos en el expediente Varios 912/2010 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, debe asegurarse que se ha actualizado la necesidad de hacer ese tipo de control, es decir, en cada caso debe determinar si resulta indispensable hacer una interpretación conforme en sentido amplio, una en sentido estricto o una inaplicación, lo cual ocurre cuando se está en presencia de una norma que resulta sospechosa o dudosa de cara a los parámetros de control de los derechos humanos. De este modo, cuando una norma no genera sospechas

de invalidez para el juzgador, por no parecer potencialmente violatoria de derechos humanos, entonces no se hace necesario un análisis de constitucionalidad y convencionalidad exhaustivo, porque la presunción de constitucionalidad de que gozan todas las normas jurídicas no se ha puesto siquiera en entredicho. Lo anterior es así, porque como se señaló en el citado expediente Varios, las normas no pierden su presunción de constitucionalidad sino hasta que el resultado del control así lo refleje, lo que implica que las normas que son controladas puedan incluso salvar su presunción de constitucionalidad mediante la interpretación conforme en sentido amplio, o en sentido estricto.”

En mérito de lo anterior, aclarado que la legislación aplicable al presente asunto es la anterior a las reformas inaplicadas, esta autoridad continúa con el dictado de la presente sentencia.

IV. Se determina que el procedimiento especial de desahucio elegido por la parte accionante es el correcto, toda vez que dicha parte al demandar la entrega del inmueble se funda en la falta de pago de más de tres rentas, dándose así el supuesto previsto por el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que la demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades.

V. El actor \*\*\*\*\* , demanda por su propio derecho en la vía civil especial de desahucio a \*\*\*\*\* , por conducto de sus representantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**“A) POR LA RESCISION Y TERMINACION DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL C. \*\*\*\*\* EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR Y EL \*\*\*\*\* COMO PERSONA MORAL REPRESENTADAS POR EL C. \*\*\*\*\* Y EL C. \*\*\*\*\* EN FECHA DEL DIA DIECISIETE DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES LOCALES Y TERRENOS UBICADOS EN LA CALLE \*\*\*\*\* MARCADOS CON LOS NUMEROS \*\*\*\*\* (\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*) Y \*\*\*\*\* (\*\*\*) DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE ESTA MISMA CIUDAD DE AGUASCALIENTES;**

**B) POR LA DESOCUPACION Y LA ENTREGA REAL Y MATERIAL RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES LOCALES Y TERRENOS UBICADOS EN LA CALLE \*\*\*\*\* MARCADO CON LOS NUMEROS \*\*\*\*\* (\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*) Y**



\*\*\*\*\* (\*\*\*) DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE ESTA MISMA CIUDAD DE AGUASCALIENTES;

C) POR EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTISTICAS ADEUDADAS Y NO PAGADAS EN TIEMPO Y FORMA DESDE LA FECHA DEL DIA 18 DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA LA TOTAL ENTREGA DE LOS BIENES INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO Y DERIVADAS DE LA CLAUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES Y RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES (TERRENOS Y LOCAL COMERCIAL) UBICADOS EN LA CALLE \*\*\*\*\* MARCADO CON LOS NUMEROS \*\*\*\*\* (\*\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*) Y \*\*\*\*\* (\*\*\*) DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE ESTA MISMA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, DEMANDANDOSE POR CADA MES DE ADEUDO Y ATRASO LA CANTIDAD DE \$35,000.00/100 M.N. (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) DE FORMA MENSUAL, ADEUDANDO LO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, ASI COMO EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTISTICAS QUE SE SIGAN ACUMULANDO HASTA LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS BIENES INMUEBLES OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO;

D) POR EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS AL DIEZ POR CIENTO (10%) DE FORMA MENSUAL SOBRE LAS RENTAS INSOLUTAS Y NO PAGADAS DESDE LA FECHA DEL DIA 18 DEL MES DE JULIO DEL PRESENTE AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019), FECHA EN QUE INICIO LA MORA Y EL ATRASO DE LAS PENSIONES RENTISTICAS SOBRE LA CANTIDAD POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO DE \$35,000.00 /100 M.N.( TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, MISMOS QUE FUERON PACTADOS POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO EN FORMA MENSUAL, SIENDO QUE ACTUALMENTE SE ADEUDAN LOS MESES DE JULIO, AGOSTO. SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019) MAS LOS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS BIENES INMUEBLES OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO AL \*\*\*\*\* COMO PERSONA MORAL, ASI COMO A LOS C. \*\*\*\*\* Y AL C. \*\*\*\*\* EN SU CALIDAD DE PERSONAS FISICAS, INTERESES MORATORIOS QUE SE LES RECLAMA DERIVADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO SEÑALADO EN LA CLAUSULA DECIMO TERCERA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES:

E) POR LA ENTREGA DE LOS RECIBOS TOTALMENTE PAGADOS Y/O LIQUIDADOS MISMOS QUE DEBERAN DE ESTAR AL CORRIENTE DE CUALQUIER PAGO QUE POR

CONCEPTO DE CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TELEFONIA, INTERNET Y TELEVISION POR CABLE Y/O CUALQUIER OTRO QUE SE HUBIERA CONTRATADO POR PARTE DE LOS AHORA DEMANDADOS DURANTE EL PERIODO EN EL QUE FUERON OCUPADOS LOS BIENES INMUEBLES OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO, ASI COMO LOS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA EL MOMENTO DE LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADO (LOCAL Y TERRENOS) MISMOS QUE ESTAN UBICADOS EN LA CALLE \*\*\*\*\* MARCADO CON LOS NUMEROS CIENTO \*\*\*\* (\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*) Y \*\*\*\*\* (\*\*\*) DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE ESTA MISMA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, MISMOS QUE ESTAN SEÑALADOS EN LA CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES;

F) POR EL PAGO QUE SE HA GENERADO POR EL MAL MANEJO Y CANCELACION DE LA LICENCIA COMERCIAL PARA RESTAURANT CON VENTAS DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN LOS ALIMENTOS, MISMA QUE FUE OTORGADA EN ARRENDAMIENTO PARA SU USO DENTRO DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, ASÍ COMO POR EL PAGO DE LAS MULTAS GENERADAS EN EL LOCAL COMERCIAL RESTAURANT CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN LOS ALIMENTOS UBICADO EN LA CALLE SIERRA DE LAS PALOMAS MARCADO CON EL NUMERO \*\*\*\*\* (\*\*\*), ASÍ COMO EL PAGO Y/O RESTITUCION DE UNA NUEVA LICENCIA DE USO COMERCIAL DEL MISMO RAMO A LA QUE FUE ENTREGADA Y CANCELADA DEBIDO AL MAL MANEJO DEL USO Y DESTINO QUE FUERA CONVENIDO ENTRE LAS PARTES EN LAS CLAUSULAS SEGUNDA, OCTAVA, DECIMA Y DECIMA OCTAVA DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, ESTO EN VIRTUD DE QUE LA LICENCIA COMERCIAL FUERA CANCELADA POR PARTE DE LA DIRECCION DE REGLAMENTOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AGUASCALIENTES, ASÍ COMO POR EL PAGO DE LAS MULTAS GENERADAS SOBRE DICHA LICENCIA COMERCIAL Y DEL LOCAL EN EL CUAL ESTABA DEBIDAMENTE ESTABLECIDA DICHA LICENCIA MISMA QUE FUERA ENTREGADA EN ARRENDAMIENTO CONFORME AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES. MISMAS FALTAS QUE POR SI DAN LUGAR A LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, DEBIDO AL INCUMPLIMIENTO Y NEGLIGENCIA HECHA POR PERSONA MORAL DENOMINADA \*\*\*\*\* Y/O





**POR LAS PERSONAS FISICAS QUE LO REPRESENTAN C.**

\*\*\*\*\* Y AL C. \*\*\*\*\*

ESTOS ULTIMOS EN SU CALIDAD DE PERSONAS FISICAS, MANIFESTANDO EN ESTE MOMENTO QUE LOS PAGOS RECLAMADOS DEBERAN DE SER ACREDITADOS CONFORME A DERECHO YA QUE EN ESTE MOMENTO AUN SE ENCUENTRAN PENDIENTES DE PAGO POR LO CUAL EN SU MOMENTO PROCESAL OPORTUNO SERAN EXHIBIDOS LOS PAGOS REFERIDOS POR DICHAS SANCIONES, PARA QUE A SU VEZ ESTA HONORABLE AUTORIDAD PUEDA REGULARLOS EN LA SENTENCIA QUE EMITA DENTRO DEL PRESENTE JUICIO;

**G) POR EL PAGO QUE RESULTE POR CONCEPTO DE ADEUDOS POR CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TELEFONIA, INTERNET Y TELEVISION POR CABLE, LICENCIAS COMERCIALES Y MULTAS GENERADAS POR CUALQUIER INDOLE Y DEBIDO AL MAL MANEJO DE LOS SERVICIOS QUE FUERON OTORGADOS MEDIANTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, MOTIVO QUE DE IGUAL FORMA DA CAUSAL A LA RESCION DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES SEÑALADOS EN LAS CLAUSULAS OCTAVA DECIMA, Y DECIMO OCTAVA GENERADAS DURANTE EL PERIODO EN QUE FUERON OCUPANDO LOS BIENES INMUEBLES OTORGADOS EN ARRENDAMIENTO, ASI COMO LOS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA EL MOMENTO DE LA ENTREGA REAL Y MATERIAL AL SUSCRITO DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS (LOCAL Y TERRENOS) MISMOS QUE ESTAN UBICADOS EN LA CALLE \*\*\*\*\* MARCADOS CON LOS NÚMEROS \*\*\*\*\* (\*\*), \*\*\*\*\* (\*\*\*) Y \*\*\*\*\* (\*\*\*) DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE ESTA MISMA CIUDAD DE AGUASCALIENTES;**

**E) POR EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO QUE POR SU CULPA ME VEO PRECISADO A PROMOVER.”**

Desprendiéndose que en auto de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve se previno a la parte actora para que manifestara la vía por la cual promueve, por lo que mediante escrito suscrito por \*\*\*\*\* de fecha de recepción veinte de noviembre de dos mil diecinueve, el promovente señaló que pretende ejercitar la acción de desahucio en el procedimiento Especial, en consecuencia en auto de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve se le tuvo a la parte actora dando cumplimiento a la prevención y teniendo por presentada promoviendo demanda en la vía de procedimiento Especial de Desahucio, acción que

contempla el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 2296 fracción I y 2323 del Código Sustantivo de la materia.

La parte demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 163-168, cuarta parte, página ciento noventa y cinco, Séptima Época, con número registro digital 240531, el cual a la letra establece:

**“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** *La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”*

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia, pues se refieren a actuaciones judiciales y se desprende de las mismas, que la demandada fue debidamente emplazada, ya que se le buscó en los domicilios señalados por la parte actora como de la demandada, el cual es además objeto del contrato materia del juicio, cerciorándose el notificador de ser el domicilio de la demandada por así habérselo manifestado \*\*\*\*\* , quien dijo trabajar ahí y ser velador de los tres inmuebles, quien se identificó con gafete oficial y licencia de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

conducir con fotografía expedida por la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Estado con folio \*\*\*\*\* ante el notificador y firmando dicha cédula de recibido por lo que se procedió a emplazar al demandado por su conducto, entregándole Cédula de Notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndosele saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabándose la firma del informante con quien se entendió en el acta que de dicha Diligencia se levantó, luego entonces el emplazamiento se ajusta a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así dicha demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

VI. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues la parte oferente se desistió en su perjuicio de su desahogo, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad como se advierte de la diligencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

La **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la que se desahogó en diligencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar

sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolece las declaraciones vertidas por \*\*\*\*\* en cuanto a los hechos controvertidos pues señala que lo que sabe es por comentarios de quien lo presenta, resultando aplicable lo que establece la fracción II del artículo 349 del Código Adjetivo de la materia, pues el testigo de referencia no conoce de forma directa los hechos sobre los que depone sino por inducciones de la parte actora y de terceras personas.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el diverso testigo \*\*\*\*\* , atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

***“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”***



La **DOCUMENTAL VÍA INFORME** a cargo del **H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES** respecto de las cuestiones que indica la oferente en el punto **tres** de su plan probatorio, que fue rendido por el licenciado DAVID ÁNGELES CASTAÑEDA, en su carácter de Director de Reglamentos del H. Ayuntamiento del Municipio de Aguascalientes, mediante el oficio \*\*\*\*\* de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, que obra a foja ciento ochenta y seis a ciento ochenta y nueve de los autos; documento al que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental de la que se desprende que la Dirección de Reglamentos otorgó en fecha diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno, la Licencia Reglamentaria \*\*\*\*\* con giro autorizado \*\*\* que corresponde al de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los alimentos, al establecimiento mercantil denominado \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad de \*\*\*\*\* siendo el titular de dicha licencia la persona moral \*\*\*\*\* la cual fue cancelada en fecha quince de julio de dos mil diecinueve y la del adeudo que corresponde con su baja respectiva del veintinueve de agosto de dos mil diecinueve, mediante resolución administrativa dictada por motivos de reincidentes quejas ciudadanas por funcionar con giro diferente al autorizado, riña al interior del establecimiento y exceso de ruido.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de enero de dos mil diecinueve, el cual es visible a fojas veinte a veinticinco de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a documento privado proveniente de las partes, los cuales se tienen por reconocidos por la parte demandada al no objetarlos, cuyo contenido igualmente se encuentra adminiculado con la instrumental de actuaciones y

presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, por una parte el actor \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador, así como la demandada \*\*\*\*\* por conducto de sus socios titulares \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendataria, el cual pactaron por la duración de veinticuatro meses con fecha de vencimiento el día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, permitiendo darlo por concluido en cualquier momento, bastando para ello el aviso que realice por escrito al arrendatario con treinta días de anticipación, sobre el bien inmueble marcado con el número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* , en el fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta Ciudad Aguascalientes, teniendo el inmueble como destino el de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los alimentos ejerciendo únicamente actividades propias de los mismos fines comerciales, pactando además que la arrendataria se obliga a pagar a más tardar los días dieciocho de cada mes una renta mensual por meses adelantados por la cantidad de **\$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M.N.)**, del dieciocho de enero de dos mil diecinueve al dieciocho de junio del dos mil diecinueve y **\$35,000.00 (Treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.)** del dieciocho de julio de dos mil diecinueve al dieciocho de enero de dos mil veintiuno, en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad Aguascalientes, así como a cubrir el importe de los servicios de energía eléctrica, teléfono, permisos drenaje, limpieza y multas generadas por cualquier índole de incumplimiento ante la ley, comprometiéndose a dejarlos totalmente liquidados y al corriente al momento de terminar el contrato, asimismo pactando para en caso de que el arrendatario permanezca en uso y goce de la finca objeto del contrato por más tiempo del estipulado sin que medie prórroga el arrendatario pagará por concepto de pena convencional al arrendador la cantidad de **\$15,000.00 (Quince mil pesos 00/100**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

M.N.), así como en los demás términos y condiciones que se desprenden del contrato en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La DOCUMENTAL PRIVADA consistente en la carta de retraso de pago de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, el cual es visible a fojas dieciocho y diecinueve de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a documento privado proveniente de las partes, los cuales se tienen por reconocidos por la parte demandada al no objetarlos; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada la parte actora \*\*\*\*\* suscribió un aviso dirigido a la parte demandada \*\*\*\*\* por conducto de sus socios titulares \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , el que fue recibido por \*\*\*\*\* , mediante el cual realizaba diversas manifestaciones, cancelando el contrato de arrendamiento por motivos de retraso de pago, faltas al orden público, cancelación de la licencia de funcionamiento, asimismo le solicitó se presentara para la firma de rescisión del contrato, la entrega de todos y cada uno de los comprobantes pagados de servicios así como la devolución de la licencia de funcionamiento, así como en los demás términos que se desprenden del aviso en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME , a cargo de \*\*\*\*\* , respecto de las cuestiones que indica la oferente en el punto seis de su plan probatorio, que fuera rendido por \*\*\*\*\* quien se ostentó como Gerente Jurídico de dicha persona moral, de fecha once de noviembre de dos mil veintiuno que obra a foja ciento ochenta y cinco de los autos; documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se advierte que es un documento emitido por un tercero

ajeno al presente juicio, se tiene que es un hecho notorio que dicha empresa es quien proporciona el servicio público de suministro de agua potable en el Estado, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 240 del señalado ordenamiento legal, de ahí que su contenido se encuentre robustecido y, por tanto, se le conceda valor probatorio; documental de la cual se desprende lo siguiente:

- Respecto al domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, cuenta con servicio de agua potable a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, con número de cuenta \*\*\*\*\* dada de alta en octubre de mil novecientos noventa y uno, así como que cuenta con un adeudo por la cantidad de treinta y siete mil novecientos cuarenta y tres pesos con setenta y seis centavos.

- Por cuanto al domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, cuenta con servicio de agua potable a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, con número de cuenta \*\*\*\*\* dada de alta en octubre de dos mil nueve, teniendo un adeudo por la cantidad de veintisiete mil setecientos diecisiete pesos con treinta y siete centavos.

- Por último, respecto al domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* no se encontró registro alguno.

De la documental en comento se desprende que los inmuebles materia del arrendamiento basal, cuentan con adeudos por cuanto al suministro de agua potable.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**, respecto de las cuestiones que indica la oferente en el punto **siete** de su plan probatorio, que fue rendido por el ingeniero HÉCTOR MANUEL GÓMEZ GONZÁLEZ en su carácter de Encargado de la Jefatura Comercial zona Aguascalientes, de la CFE Suministrador de Servicios Básicos, mediante el oficio alfanumérico \*\*\*\*\* de fecha once de noviembre del dos mil veintiuno, que obra a foja ciento ochenta y cuatro de los autos; documento al que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la que se acredita respecto a los hechos controvertidos que respecto al inmueble materia del presente juicio no se encontró ningún servicio activo a nombre de \*\*\*\*\* , que el número de cuenta \*\*\*\*\* correspondía al servicio con registro permanente de usuario \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* , con domicilio en \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* del municipio de Aguascalientes, el cual se encuentra dado de baja y no presenta adeudo alguno.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo;

De igual forma, el actor \*\*\*\*\* , anexó a su escrito inicial de demanda documento que no se ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, al dictar la tesis número VI.1o.168 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XV-2, febrero de mil novecientos noventa y cinco, página trescientos catorce, de la materia civil, Octava Época, con registro digital 208378, que a la letra establece:

**“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN. DEBEN TENERSE COMO PRUEBAS EN EL JUICIO, SIN NECESIDAD DE OFRECIMIENTO ESPECIAL.** *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”*

La que se valora en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL SIMPLE**, consistente en la copia simple de la Licencia de Funcionamiento número \*\*\*\*\* expedida por la Secretaría de Finanzas Publicas Municipales, que obra a foja siete de los autos, documental a la que se le concede valor al tenor de los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a copia simple del documento cuyo contenido se encuentra adminiculado con la documental en vía de informe a cargo del H. Ayuntamiento del Municipio de Aguascalientes referida en líneas que anteceden, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita la Licencia de funcionamiento \*\*\*\*\* a nombre del negocio \*\*\*\*\* y como titular \*\*\*\*\* con giro \*\*\* restaurante con venta de bebidas alcohólicas en los alimentos, con domicilio en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*.

La **PRESUNCIONAL**, misma que le es favorable a la actora esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y, por tanto, la existencia de la obligación por parte de la demandada de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si la accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto en los términos pactados aquellas que el actor refiere que no han sido pagadas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante este no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicable además el criterio jurisprudencial emitido por reiteración el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis I.11º.C. J/18, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de dos mil nueve, página mil doscientos cincuenta y ocho, de la materia Civil, de la Novena Época, con número de registro digital 166732, la cual a la letra establece:

**“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU**



**CUMPLIMIENTO.** Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.

Por último, atendiendo que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, **se tienen por admitidos los hechos sobre los que ésta no suscitó explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles**, precepto legal que impone al demandado el deber de dar contestación de demanda, por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, es decir, que en fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* la parte actora \*\*\*\*\* como  
arrendadora y la parte demandada  
\*\*\*\*\* por conducto de  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como  
arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento por la duración de veinticuatro meses, respecto de los bienes inmuebles ubicados en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad para uso de restaurante bar en venta de alimentos y bebidas alcohólicas incluyendo la licencia de funcionamiento pactando además una renta mensual por meses adelantados por la cantidad de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos \*\*\*\*\* M.N.), del dieciocho de enero de dos mil diecinueve al dieciocho de junio del dos mil diecinueve y \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos \*\*\*\*\* M.N.) del dieciocho de julio de dos mil diecinueve al dieciocho de enero de dos mil veintiuno; asimismo que la parte demandada a partir del mes de julio de dos mil diecinueve no ha pagado la cantidad pactada por concepto de arrendamiento adeudándose cuatro meses de

arrendamiento correspondiendo a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre del dos mil diecinueve; presuncionales a las cuales se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable igualmente el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis aislada número (I Región)8o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro cuarenta y siete, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, página cuatro mil doscientos treinta, de la materia civil, Décima Época, con número de registro digital 2015342, la cual a la letra establece:

**“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).** Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan la demanda y su contestación, no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo.”

VII. En términos al alcance probatorio que se le ha concedido a los elementos de convicción aportados a la presente causa, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción, pues acreditó de manera fehaciente:

A). Que en el caso y en términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, celebrado entre

\*\*\*\*\*

como

arrendador

y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\* en calidad de arrendataria, por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario el uso de los inmuebles ubicados en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad para uso de restaurante bar en venta de alimentos y bebidas alcohólicas incluyendo la licencia de funcionamiento pactando además una renta mensual por meses adelantados por la cantidad de **\$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M.N.)**, del dieciocho de enero de dos mil diecinueve al dieciocho de junio del dos mil diecinueve y **\$35,000.00 (Treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.)** del dieciocho de julio de dos mil diecinueve al dieciocho de enero de dos mil veintiuno; así como que pactaron que dicho contrato estaría vigente por el plazo de veinticuatro meses, siendo que al momento ha transcurrido dicho término y que por ello se tiene que es indeterminado, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia del Estado.

No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato se estableció como lugar de pago de las rentas el domicilio de la arrendadora, quien manifiesta en su escrito inicial de demanda que requirió a la demandada por dichos pagos en carta de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve empero a lo anterior, en el juicio de desahucio el emplazamiento hace las veces de requerimiento según lo previsto por los artículos 226 fracción IV y 562 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues este último numeral dispone que el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario, de ahí que la demandado incurriera en mora en el pago de las rentas pactadas;

**B).** Que la arrendataria adeuda las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de julio de dos mil diecinueve, por lo que a la presentación de la demanda de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve ya habían vencido más de tres pensiones rentísticas y las subsecuentes, consecuentemente se da la hipótesis prevista en el artículo 561 del Código de Procedimientos

Civiles, toda vez que la demandada dejó de cubrir más de tres mensualidades.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar en vía de desahucio la desocupación y entrega del inmueble objeto del contrato en que se funda la demanda, pues se da la hipótesis prevista en el artículo antes invocado, por lo que **se condena a \*\*\*\*\* por conducto de quien lo represente a la desocupación y entrega real y jurídica de los inmuebles** descritos en el inciso A) del apartado anterior, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencia de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, por ende, ya ha transcurrido el término establecido en el artículo 567 del señalado ordenamiento legal.

Como consecuencia de lo anterior, **se condena al demandado \*\*\*\*\***, a cubrir a la actora la cantidad de \*\*\*\*\* **PESOS \*\*\*\*\* M.N.** por concepto de pensiones rentísticas generadas correspondientes a los meses de julio a octubre de dos mil diecinueve, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de \*\*\*\*\* **PESOS \*\*\*\*\* M.N.** cada una de ellas, las que se regularán en ejecución de sentencia.

**En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en los incisos a), d), e), f) y g) de su escrito inicial de demanda** relativo a la rescisión y terminación del contrato basal, al pago de interés moratorio sobre las rentas insolutas y no pagadas, las cantidades que adeude por concepto de servicios de agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet y televisión, así como el pago y restitución de una nueva licencia comercial, las multas generadas respecto a la misma, **no procede su reclamo bajo la vía especial de desahucio** ya que mediante esta vía solo puede reclamarse lo siguiente: **a)** la desocupación y entrega del inmueble; **b)** pago de rentas; y, **c)** pago de gastos y costas del juicio, pues el Capítulo IV del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece que únicamente se pueden oponer las



excepciones a que se refieren los artículos 2302, 2305 y 2316 del Código Civil vigente del Estado, más aún que de justificarse que se realizó el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, o bien, haberse liquidado en la diligencia respectiva, al contestar la demanda, antes del término fijado para el lanzamiento o después de éste, el juez dará por concluido el procedimiento y de aceptarse que proceda el pago de distintas prestaciones a las rentas, invocados en líneas anteriores, estaría contraviniendo al derecho previsto en los artículos invocados en primer orden en este párrafo pues no se podría dar por concluido el procedimiento si se hiciera el pago de las pensiones rentísticas y aún quedara pendiente de pago diversos conceptos a los ya mencionados, **por lo que queda expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo**, teniendo apoyo lo anterior en lo dispuesto en los siguientes criterios:

El **primero** de ellos emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, febrero de dos mil once, relativo a la tesis número XIX.1o.A.C.58 C, de la materia civil, página dos mil trescientos cuarenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 162799; así como el **segundo** de ellos relativo al emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con Residencia en Guadalajara, Jalisco, al dictar la tesis III.4o.(III Región) 3 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XV, diciembre de dos mil doce, tomo dos, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y uno, de la Décima Época, con número de registro 2002329; las cuales a la letra establecen:

**“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Acorde con el**

artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado."

**“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.”.

Por último, se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, pues el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad establece que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso y en el presente caso se considera perdidosa a la demandada al habersele condenado al pago de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda, además de que el incumplimiento de la demandada originó que la actora se viera en la necesidad de presentar demanda en su contra, se condena a la demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestación que debe cuantificarse en ejecución de sentencia.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 561 al 570 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Esta autoridad es competente para conocer el presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía especial de desahucio planteada por la parte actora y que dicha parte probó su acción y la parte demandada no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* por conducto de quien lo

**represente** a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, toda vez que a la fecha ha concluido el término de noventa días que se le otorgó mediante diligencias de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* **por conducto de quien lo represente**, a cubrir a la parte actora la cantidad de **CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.** por concepto de pensiones rentísticas generadas desde el mes de julio a octubre de dos mil diecinueve, así como las que se sigan venciendo con fecha posterior y hasta la entrega del inmueble materia del juicio a razón de **TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.** cada una de ellas, las que se regularán en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** En cuanto a la solicitud que hace la parte actora en el inciso **a), d), e), f) y g)** de su escrito inicial de demanda, no se hace especial pronunciamiento por las razones y fundamentos dados en el último considerando de esta resolución, quedando expedito el derecho de la parte actora para que mediante el ejercicio de la acción correspondiente y en causa diversa reclame las prestaciones de las que se declaró que no procedía su reclamo.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, prestaciones que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

**OCTAVO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**NOVENO.** Notifíquese personalmente y cúmplase.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil de esta Capital, Licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy Fe.

La sentencia que antecede se publica en la lista de acuerdos con fecha **cuatro de marzo de dos mil veintidós**, lo que hace constar la licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, Secretaria de Acuerdos de este juzgado. **Conste.**  
L'SPDL/Kh\*

SIN VALIDEZ OFICIAL

Aguascalientes, Aguascalientes, **siete de marzo de dos mil veintidós.**

Vistas las constancias de autos, conforme a lo dispuesto por el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que los jueces no podrán variar sus sentencias después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto, aclaración que podrá realizarse de **oficio** dentro del día hábil siguiente, por lo que estando dentro de dicho término, se procede a aclarar la sentencia que aparece publicada en la lista de acuerdos de fecha *siete de marzo de dos mil veintidós*, de la que se desprende que por un error se estableció como fecha de dictado y publicado el de tres y cuatro de marzo de dos mil veintidós, respectivamente, siendo lo correcto que la misma se dictó el **CUATRO DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, publicándose al día siguiente hábil, es decir el **SIETE DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, aclaración que se realiza y que no trasciende por cuanto al fondo del asunto, ya que solo se trata de la fecha de dictado y publicación de la misma y no así del fondo resuelto por aquélla, al no tener relación alguna con la litis del presente asunto. **Notifíquese personalmente.**

Lo proveyó y firma la Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, Licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. Doy Fe.

La licenciada **HERMALINDA MONTAÑEZ GUARDADO** Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en lista de acuerdos y estrados del Juzgado en términos del artículo 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles, con fecha **ocho de Marzo de dos mil veintidós** Conste.

**L'SPDL/Kahv\*\***



*PODER JUDICIAL*

*ESTADO DE AGUASCALIENTES*

El(La) Licenciado(a) Sandra Paloma Delgado Lara, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1491/2019 dictada en cuatro de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de dieciséis fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL